

陕西省省级机关朱雀路老干部服务管理所
保洁服务项目合同

甲方：陕西省省级机关朱雀路老干部服务管理所

乙方：西安众智瑞物业管理有限公司

保洁服务合同

甲方：陕西省省级机关朱雀路老干部服务管理所

乙方：西安众智瑞物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，对各院落公共区域、办公区域、道路、楼道、公共设施及垃圾收集点等进行常态化清扫、保洁，实现院落环境干净整洁、卫生规范有序，持续提升院落整体人居环境品质与管理服务水平。经甲、乙双方友好协商，甲方委托乙方为陕西省省级机关朱雀路老干部服务管理所提供保洁服务。为明确双方的权责，保障双方的合法权益，特制订如下服务合同条款，供双方信守。

一、服务条件

（一）服务地点：甲方指定的地点

（二）服务期：本合同自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方根据工作情况对乙方进行考核，乙方考核评分 90 分以上，双方经协商一致续签本合同，累计合同续签次数不超过两次，累计履约期限不超过三年。

二、合同价款及结算方式

（一）本合同总承包费用为¥633360.00 元/年（大写：人民币陆拾叁万叁仟叁佰陆拾元整），合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

（二）结算方式：合同签订生效且乙方向甲方提供等额增值税普通发票后，甲方应在收到发票 10 个工作日内，以银行转账方式一次性向乙方全额支付本合同项下的全部服务费用。

（三）乙方收款信息：

账 户：西安众智瑞物业管理有限公司

开户行：中国银行股份有限公司西安金花南路支行

账 号：103600294000

三、管理区域及服务内容

（一）服务范围

朱雀老干所管辖的 9 个院落，具体如下：

1、朱雀院区：西安市雁塔区朱雀大街 316 号（项目主管和 3 名服务人员）；

2、何家村院落：西安市碑林区南二环路中段甲字 28 号（1 名服务人员）；

3、小寨院区：西安市雁塔区兴善寺西街 25 号（2 名服务人员）；

4、翠华路院落：雁塔区翠花南路 107 号（1 名服务人员）；

5、雍村院区：西安市碑林区建国路十一道巷1号（2名服务人员）；

6、临潼院区：西安市临潼区健康路5号（1名服务人员）；

7、西五路院区（3个院子）：皇城东路56号院（1名服务人员）、50号院（1名服务人员）、西五路80号院（1名服务人员）。

（二）服务内容及要求

1、室内保洁

（1）会议室闭环会务保洁

院内所有办公专用会议室，常态化开展每周全覆盖深度保洁，全面清理地面污渍、桌面浮尘、角落垃圾，擦拭门窗玻璃做到清澈透亮、无水印无划痕；会议桌椅、办公台面擦拭干净，无手印、无油污、无杂物残留，室内空气清新无异味。保洁作业时规范避让办公电子设备、影音器材，轻擦轻拭做好防护，严禁用水直接冲刷，避免设备进水损坏。严格落实会前会后双保洁机制，会前提前半小时完成全场地消杀保洁、摆放规整设施，会后第一时间清理会务垃圾、复位桌椅、消杀通风，全程保障会务标准化环境卫生需求。

（2）公共卫生间标准化值守保洁

办公楼全域公共卫生间，每日早、晚各开展1次全方位深度保洁+消杀作业，日间不间断巡回查漏补扫、异味管控。严格落实保洁标准：天花板、墙角、照明灯具无积尘、无蛛

网；墙面瓷砖洁净光亮、无黄斑水渍；坐便器、蹲便器、小便池等全套洁具无尿垢、无异味、无堵塞；地面干爽无烟头、无纸屑、无积水污渍。专人定点值守补给，每日常态化足额补充高品质卫生纸、抑菌洗手液、清洁置物耗材，全天候保障卫生间干净无味、整洁规范。

2、室外保洁

（1）地面全域保洁

全覆盖负责院区住宅楼宇地面、办公楼各楼层地面、楼梯台阶全域湿式清扫保洁，每日全覆盖专项清扫1次，结合地面材质规范做好常态化养护除尘作业，长效保持地面洁净干爽、无积灰无垢、观感整洁有质感；院内所有硬化车行道路、人行步道，每日定点普扫不少于1次，全程做到目视无散落垃圾、无浮土砂石、无成片杂物，路面干净平整。重点核心保洁值守区域，实行上、下午各全覆盖清扫1次，全程不间断动态巡回保洁，实时随手捡拾零星垃圾、烟头、纸屑，全天候守住核心区域洁净标准。

（2）立面及高处点位保洁

院内所有涂料材质公共墙面、楼栋外立面低位区域，每月全覆盖除尘清污1次，彻底清除墙面浮尘、轻度污渍、边角蛛网，杜绝乱贴乱画、小广告残留；全域公共天花板、走廊吊顶、各类嵌入式照明灯具、楼道出风口，每月定点高空除尘作业1次，目视无积尘、无蛛网、无灰尘挂落，高处卫

生育区全面清零。

（3）公用设施精细化擦拭

全院楼宇钢制楼梯扶手、走廊公共照明开关、门禁按钮、楼道扶手栏杆，每日专人湿式擦拭消毒1次，表面无手印、无油污、无灰尘附着；院内休闲防护栏杆、公共窗台、消防栓箱体、安全警示标识牌、公示宣传栏、楼栋入户单元门、办公楼进出大门，每周全覆盖擦拭保洁2次，常态化擦拭除尘、清理浮尘，铲除墙面残留张贴杂物，保持设施外观洁净规整。

（4）户外配套场地专项保洁

院区花坛绿植周边、绿化带边缘区域，每周常态化巡回清理1次，及时捡拾杂草杂物、白色垃圾，疏通低洼点位，做到花坛内无堆积杂物、无雨后积水、无白色漂浮物；院区电动自行车集中充电棚、全域露天停车场地坪及周边边角，每日全面清扫保洁1次，清理车辆缝隙垃圾、地面油污、散落杂物，保障便民配套场地干净整洁；遇雨雪恶劣天气，第一时间全员联动快速清扫路面积水、结冰积雪，铺设防滑防护垫，消除通行安全隐患，保障院区安全通行。

（5）边角点位兜底保洁

全域路沿石边缘、道牙缝隙常态化精细化清扫，无堆积沙石、无厚重尘土堆积；院内雨水井、污水井、各类排水篦口周边定期清掏杂物、落叶、淤泥，保障排水点位全年畅通

无阻，无堵塞、无积水倒灌隐患；日常作业产生的保洁零星垃圾、清扫杂物，做到随产随清、日产随运，不临时堆放、不占用消防通道及人行道路。

3、垃圾清运方案

（1）垃圾分类管理

服务团队全员严格属地生活垃圾分类专项管理规定，定岗分片上门、定点收集全域办公及生活垃圾，精准区分可回收物、其他垃圾、有害垃圾，规范分类打包、分区归集，不混装、不混运，全程合规落实垃圾分类管控要求。

（2）垃圾清运

院区全域生活垃圾做到定时定点日产日清，每日上午、下午至少各开展1次集中闭环清运，所有垃圾桶、果皮箱、分类收集桶垃圾存量不得超过容积三分之二，坚决杜绝垃圾满溢、露天堆放、过夜留存问题。所有垃圾统一密闭转运至甲方指定合规垃圾中转点位，全程不沿路抛洒、不二次污染环境。

（3）消杀

院内固定摆放的各类塑料垃圾桶、金属果皮箱、移动分类收集箱，每周全覆盖人工冲洗、擦拭、消杀1次，彻底去除桶身油污、外壁污渍、桶底污垢，常态化做到桶身干净无异味、周边无散落垃圾、无蚊蝇滋生、无污水淤积。

（三）人员要求

根据院落面积合理配置项目主管 1 人，专职保洁人员 13 人，实行定岗定责。

1、项目主管需高中及以上文化水平，责任心强，具有一定的工作经验和业绩，具备一定的沟通协调能力和文字表达能力，其他管理人员具有一年及以上相关工作经验。

2、保洁人员必须五官端正，身体健康，持有区级及以上医院体检合格证明上岗，并建立健康档案；作风正派，热爱集体，服从组织纪律，服从工作安排，遵守纪律和制度。

3、保洁人员须身体健康，五官端正，年龄 18-60 岁，具有居民身份证或有效证明。

4、应当保证每名工作人员夏装、春秋装、冬装工作服至少各两套，以保证工作人员在不同季节服装更换。

5、乙方需按磋商文件要求聘用符合条件的保洁员，在合同履行中若保洁员人数配备不够、或条件不符合的，均以实际核定人员工资扣除。

（四）其他要求

全体保洁人员严格服从甲方日常统一管理、调度和现场考核，严格遵守院区各项规章制度，文明作业、规范上岗、着装整洁。每日按时保质保量完成全部保洁工作，主动配合日常卫生检查、月度综合考核；遇上级督导检查、专项迎检、重大活动、突发应急情况时，无条件及时增派人手、加强重点点位保洁力量，全力做好应急环境卫生保障工作，随时整

改各类卫生问题。

四、管理质量及考核要求

1、乙方按本合同约定的质量要求对委托事项进行保洁服务，具体要求以甲方制定的相关工作细则为准。

2、甲方按照相关服务制度办法、管理标准及国家相关标准、安全规范对乙方的工作进行考核。

3、乙方同意无条件接受按照上述考核办法得出的考核结果，承担甲方依据考核办法做出的包括但不限于要求乙方承担违约金、解除合同等相应处罚措施。

五、双方权利和义务

（一）甲方的权利义务

1、对乙方的管理与实施监督检查，对于乙方的物业服务工作有权提出意见及整改建议；如乙方在服务中出现缺陷或违规点，且在甲方规定的时间内未能有效整改，或因乙方原因导致整改结果仍不能达到甲方服务需求，甲方有权延迟支付物业管理服务费，且不承担任何责任，直至问题解决；

2、甲方有权定期对乙方的服务质量进行评价，甲方进行服务质量评价的应当提供相关证据证明事实存在并予以乙方申辩的权利；

3、甲方有义务对乙方的工作给予支持与配合；按照合同约定按时支付物业服务费；

4、甲方有权根据现场实际需求，要求乙方调整或优化

部分业务方案，具体履行内容变更应当以双方签订的补充协议或书面文件为准；

5、甲方有权要求乙方撤换达不到合同约定的任职要求的人员，以及违反国家、地方法律法规及违反甲方内部管理规定的人员。

（二）乙方的权利义务

1、乙方须遵守本项目所在城市的所有法律、法规、行业规范、技术标准，遵守甲方对乙方企业社会责任、环保及职业健康安全行为等相关要求；

2、乙方有义务聘用胜任并经过适当培训的全职人员，负责本项目现场服务；

3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督；

4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业陕西省省级机关朱雀路老干部服务管理所保洁服务项目内扩建完善配套项目，须报业主和有关部门同意标准后方可实施；

5、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

6、乙方须在以下情况下自行承担相应的损失：

（1）因乙方未能及时提供真实有效的发票，导致甲方未支付，或未能按时支付物业管理服务费而带来的损失；

(2) 因乙方在服务中出现缺陷或违规点，且在合理时间内仍不改进，或因自身原因导致改进结果达不到甲方要求的，导致甲方延迟支付相应部分的物业管理服务费而带来的损失。

7、乙方安排的人员为乙方员工，归乙方管理，与甲方无任何直接或间接的雇佣、人事委托代理以及劳动关系，其工资、社保金、服装、福利、装备及其他任何费用均由乙方承担。乙方应为服务人员购买保险，确保人员工资不低于当地当期最低工资标准；

8、乙方对服务人员的人身、财产安全负全部责任。

六、安全及保密责任

1、乙方服务人员应严格遵守国家法律、法规及甲方的相关规章制度，严格按照服务方案和安全操作规程进行作业，1.5米以上保洁作业需得两人以上作业，员工需装备相应的安全防护用品和用具。

2、服务人员在工作中若因疏忽或操作不当造成本人、甲方或第三方人身意外或财产损失，由乙方承担相应的赔偿费用；非因乙方人员造成的责任事故和经济损失，乙方有权向责任方追偿。乙方应每月组织项目所在服务人员开展一次安全教育，提高其保洁作业、上下班途中的安全防范意识。

3、甲乙双方在协商、签订和履行本合同过程中获悉对方的各项秘密予以保密。未经对方同意，另一方不得向第三

方泄漏各项秘密的全部和部分内容。但法律、法规另有约定的除外。

七、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。

（三）乙方不认真履行合同条款或因其它理由突然终止合同，视为乙方单方面违约。

（四）如因乙方履行服务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

（五）因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

（六）因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿；甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

（七）因甲方房屋建筑、设施、设备质量或安装技术原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理；因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承

担责任并负责善后处理。

（八）在合同履行期间，甲方未能按时支付乙方物业管理服务费而导致乙方未能正常提供日常服务工作的，其责任由甲方负责。

（九）以下情况乙方不承担责任：遇到不可抗力事件导致物业管理服务中断的；乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

八、合同争议解决的方式

本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的向有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、附 则

1、本合同履行过程中，甲、乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。如补充协议与本合同条款内容不一致，以补充协议为准。

2、本合同之附件为本合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

3、本合同履行过程中，涉及的奖罚与处罚事项，按照甲方相关标准执行，乙方对此接受并同意，且乙方不得将权利、义务全部或部分转让给第三方。

4、本合同在履行中如发生争议，应协商解决或报请主管部门进行协调。协商或协调不成的，可以向甲方所在地有

管辖权的法院起诉。

5、本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力，自甲、乙双方盖章之日起生效。本合同附件与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方（印章）



乙方（印章）：



法定代表人或授权签约代表：

法定代表人：支双国

联系方式：029-87875610

联系方式：

日期：2016.6.15

日期：2016.6.15